

Til naboer, grunneiere og høringsinstanser

Vår ref.:

Deres ref.:

Oslo, 21/10/2021

VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERING OG FORHANDLING OM UTBYGGINGSAVTALE FOR, AURVEIEN 26 M.FL, NORDRE DEL AV AURSMOEN SENTRUM, AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 varsles det på vegne av Finstadbru Eiendom AS om oppstart av detaljregulering for Aurveien 26 m.fl. og forhandling om utbyggingsavtale. Planområdet ligger sentralt i nordre del av Aursmoen sentrum, og omfatter Aurveien 26-34, samt tilliggende vegareal og gangforbindelse langs Aurveien (Fv 239) og Klokkerveien.

Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 23.09.2021, mens innsendt planinitiativ for boligutvikling/innpassing leilighetsbebyggelse (datert 30.07.2021, vedlegg 6) ble behandlet av formannskapet 06.09.2021, sak 134/21. Som det fremgår av referat fra oppstartsmøte (vedlegg 5) er kommunen positive til at planinitiativet legges til grunn for utarbeiding av en detaljreguleringsplan. Kommunen åpner for at det kan avvikes fra områdereguleringen som beskrevet i planinitiativet. Forhold/premisser som må ivaretas i det videre planarbeidet fremgår av referat fra oppstartsmøte.

Ved varsel om igangsetting av planarbeid for detaljregulering av Aurveien 26 har forslagsstiller etter anbefaling fra kommunen utvidet planområdet, slik at det også omfatter Aurveien 28-34. For å legge til rette for en helhetlig utvikling av området er forslagsstiller i dialog med hjemmelshavere om samarbeid/kjøp av hjørnetomtene.

1. Planområdet/avgrensning

Varslet planområde utgjør totalt 23,8 daa, hvorav utbyggingsområde for leilighets-/sentrumsbebyggelse knyttet til Aurveien 26 og Aurveien 28-34 utgjør hhv. 13,7 daa og 3,7 daa. Resterende del av planområdet omfatter tilliggende regulerte vegareal og gangforbindelse langs Aurveien og Klokkerveien.

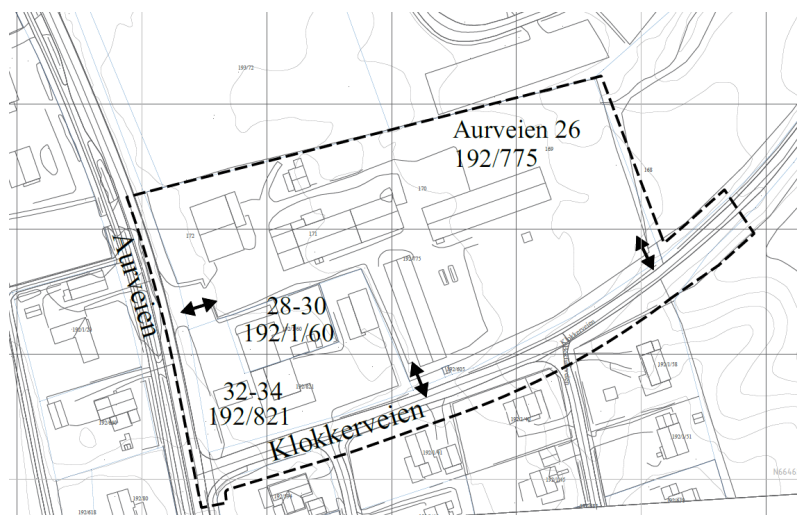
Aurveien 26 utgjør en bebygd næringstomt (192/775) med varierende eldre lager/produksjonsbygg for Finstadbru Kassefabrikk AS, mens Aurveien 28-34 (192/1/60 og 192/821) omfatter en bensinstasjon med verksted, vaskehall samt kombinert næringsbygg/bolig. Eksisterende bebyggelse er forutsatt revet ved en helhetlig utvikling av området.



Oversiktsbilde som viser planområdet i forhold til Aursmoen sentrum og tilliggende bolig- og tettstedsstrukturer.

Planavgrensning er fastlagt i samråd med kommunen. Dersom forslagsstiller ikke kommer til enighet med eiere av Aurveien 28-34, kan det senere i planprosessen bli aktuelt å redusere planområdet ift. hjørnetomta, (ref avgrensning angitt i vedlagt planinitiativ og i kartskisse under pkt. 2)

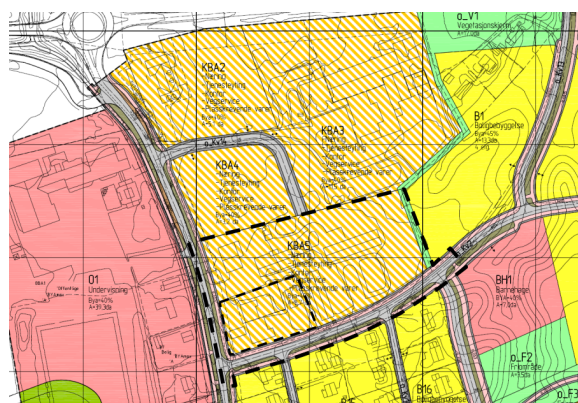
Planområdet avgrenses av Aurveien i vest og Klokkerveien i sør. Øst for planområdet er det åpent kulturlandskap, og i nord er det en tilliggende næringseiendom hvor det er igangsatt planarbeid for oppføring av et nytt nærings-/lagerbygg ned mot Aurveien 26.



Kartutsnitt angir avgrensning av planområdet og berørte eiendommer.

2. Planstatus for området

Planområdet omfattes av gjeldende områderegulering for Aursmoen sentrum, Planid: 221201000013, vedtatt 17.03.2014. Som det fremgår av utsnitt av områdereguleringen omfattes planområdet av felt KBA5 regulert til kombinert bygge- og anleggsformål, samt del av tilliggende samferdselsanlegg langs Fv239 og kommunal kjørevei o_Kv2 (Klokkerveien), inkludert gangforbindelser, fortau og annen veggrunn.



Utsnitt av områderegulering for Aursmoen sentrum og kommuneplanens arealdel 2018-2028 for Aursmoen sentrum.

I kommuneplanens arealdel for 2018-2028 er områderegulering for Aursmoen sentrum i hovedsak gjeldende for fremtidig utvikling og arealdisponering i og rundt Aursmoen sentrum. Ved rullering av kommuneplanen i 2018 ble arealformålet for Aurveien 26-34, som omfatter store deler av planområdet, endret fra næringsvirksbebyggelse (KBA5 i områdereguleringen) til sentrumsformål.

Innenfor avsatt område til sentrumsformål i kommuneplanen åpnes det for etablering av bebyggelse for forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, mv. Selv om planområdet er avsatt som sentrumsformål, er det avklart med kommunen at Aurveien 26-34 kan utvikles som et boligområde for leilighetsbebyggelse. Kommunen har meddelt at de ikke ønsker dagligvarehandel eller nye servicefunksjoner i dette området, da denne type funksjoner bør ligge i dagens «sentrumsjerne». Det vil heller ikke bli stilt krav om innpassing av næringslokaler i 1-2 etasje, slik det er gjort for sentrumsformål (S1-S10) i sentrum.

I vedtaket fra behandling av planinitiativet i Formannskapsmøtet (06.09.2021, sak 134/21) åpnes det for avvik fra områdeplanen og bestemmelsene for sentrumsformål ved utarbeidelse av detaljregulering for Aurveien 26 mfl. Sett i forhold til gjeldende områderegulering og innsendt planinitiativ vil følgende føringer bli lagt grunn ved videre detaljregulering:

- Byggegrense mot Fv239 er 15m fra senter veg, mens byggegrense langs kommunale veger er 4 meter fra formålsgrense.
- Grad av utnytting for området er angitt %BYA = 50%, hvor parkeringskjeller under bebyggelse og terreng ikke skal medregnes.
- Det åpnes for leilighetsbebyggelse hvor byggehøyder kan variere fra 4-6 etg.
- Krav til MUA er 20 kvm pr bolig hvor det skal avsettes 300 m² nærlekeplass pr 50 boenheter. Uteareal/grøntområder på lokk, terrasser/balkong (>5m²) og takterrasser tillates medregnet.
- Det stilles krav til utarbeidelse av en landskapsplan for utearealet, hvor opparbeidelse iht. landskapsplanen skal knyttes opp til planens bestemmelser
- Parkeringskrav er 1,2 pr bolig, hvor min 1 p-plass pr bolig skal være i garasje.
- Rekkefølgekrav om opparbeidelse av tiliggende del av Kv2 med fortau/gang- og sykkelveg
- Sikre god krysning av Aurveien for myke trafikanter

3. Eksisterende forhold

Som det fremgår av oversiktsbildet (side 1) domineres nordre del av Aursmoen sentrum av større og mindre næringsbygg langs Fv170 og Aurveien (Fv239), samt skoleanlegg, idrettsanlegg og barnehager langs vestsiden av Aurveien. Sør for Klokkeveien er det et mindre villaområde med frodige hager, som i sør avgrenses til Aursmoen «handelsentrum». I tilknytning til åpent kulturlandskap i øst er det nylig behandlet et planinitiativ for boligutvikling.

Eksisterende næringsbebyggelse i Aurveien 26 omfatter varierende eldre lager/produksjonsbygg for Finstadbru Kassefabrikk AS. Bebyggelsen har ingen særskilte bevaringsinteresser, og er forutsatt revet ved utvikling av området. Det meste av eiendommen har i hovedsak vært opparbeidet og benyttet som næringstomt for produksjon og utvendig/innvendig lagring. På grunn av redusert produksjon de senere år bærer deler av området preg av gradvis gjengroing og brakkliggende næringsareal. Innslag av grøntstruktur er begrenset til brakkliggende områder med gressareal og kratt/ungskog i randsonen mot Aurveien i nordvest og åpent landbruksareal i øst. Eiendommen har i dag atkomst/avkjørsel direkte fra Aurveien.

Aurveien 28-34 omfatter bebygde næringsseiendommer på hjørnet av Klokkeveien/Aurveien, som i dag består av bensinstasjon, verksted, vaskehall samt kombinert næringsbygg/bolig (Aurveien 26-28). Virksomhetene har i dag to avkjøringer, hvor direkte avkjørsel fra Aurveien er felles med avkjørsel til Aurveien 26. Eksisterende avkjørsel fra Aurveien ønskes opprettholdt for å sikre atkomst til dagens virksomheter i Aurveien 28-34, begrense trafikkbelastningen i Klokkeveien samt sikre to atkomstmuligheter til det nye boligområdet.

Som tidligere angitt er forslagsstiller i dialog med hjemmelshavere av 192/821 og 192/60 om samarbeid/kjøp, slik at det kan tilrettelegges for en helhetlig utvikling av området i samsvar med overordnede føringer og anbefalinger fra kommunen.



Foto viser bebyggelse tilknyttet Aurveien 26 til venstre, og virksomheter og bebyggelse tilknyttet Aurveien 28-34 til høyre.

5. Mulighetsstudie for boligutvikling i Aurveien 26

Skissegforslag/mulighetsstudie som lå til grunn ved innsendt planinitiativ gjaldt i utgangspunktet for Aurveien 26, og viser en åpen bygningsstruktur med varierende leilighetsbebyggelse i 4 til 6 etasjer med store felles uteoppholdsareal som omkranser bebyggelsen. Selv om Aurveien 26-34 ikke var en del av selve planinitiativet for Aurveien 26, var det i mulighetsstudiet og vedlagt planskisser også skissert innpassing av bygningsstruktur i 4 etasjer på hjørnetomta i sørvest.

Med innlemming av Aurveien 28-34 i planområdet vil det være aktuelt å se på alternative løsninger for utforming av både bebyggelse og atkomstløsninger i vestre del av området, men forutsetningene i planinitiativet vil bli lagt til grunn for videre planprosess og detaljregulering av området.



Perspektiver av skissert utforming av leilighetsbebyggelse i tiknytning til Aurveien 26 (felt BB1), sett mot vest og nordøst.

Utforming av bebyggelsen/byggehøyder

Ved utvikling av det nye boligområdet i Aursmoen sentrum er det skissert innpasset leilighetsbebyggelse med varierende utforming, herunder lamellstrukturer, punkthus og svalgangshus. Med innlemming av Aurveien 28-34 og i forhold til avskjerming mot vegtrafikkstøy fra Aurveien, kan det også være aktuelt med en mer lukket kvartalsstruktur i vestre del av planområdet.

For å legge til rette for arealeffektiv utnyttelse samtidig som det skapes åpenhet mellom bebyggelse og god tilgang uteoppholdsareal, foreslås bebyggelsen oppført med varierende byggehøyder fra 4 til 6 etasjer.

Bebyggelse i 6 etasjer foreslås plassert mot næringseiendom i nord, og avtrappes til 4 etasjer mot sør og vest.

For å hensynta tilliggende villabebyggelse i sør foreslås det innpasset en åpen lamellstruktur langs Klokkerveien, hvor bebyggelsen avtrappes med tilbaketrukket 4. etasje. Foreslåtte byggehøyder og plassering/utforming av leilighetsbebyggelsen er tilpasset for å ivareta hensyn til sol- og skyggeforhold både internt og i forhold til tilliggende villabebyggelse i sør.

Leilighetstyper og utforming

I mulighetsstudie for Aurveien 26 er det antydnet innpassing av 160-170 leiligheter. Ved innlemming av Aurveien 28-34 og helhetlig utvikling av vestre del av planområdet, vil det trolig kunne bygges 200-230 leiligheter i tilknytning til det nye boligområdet. Leilighetstørrelsene vil variere fra 2-4-roms, hvor hovedandelen trolig vil bestå av 2 og 3-roms leiligheter fra 45-67m² BRA. Med vist orientering og utforming av leilighetsbebyggelsen vil de fleste av leilighetene bli gjennomgående eller ensidig mot stille side, samt få gode lys- og solforhold det meste av dagen. Alle boligene vil også få romslige balkonger/takterrasser.

Parkering

På bakgrunn av overordnede føringer om redusering av privat bilbruk, samt områdets nærhet til skole, sentrum, bussholdeplass m.m., har kommunen åpnet for at parkeringskravet kan settes til 1,2 pr boenhet. Det åpnes også for differensiering av p-kravet ift. leilighetstype/størrelse. For å begrense nedbygging av uteoppholdsareal er parkering i hovedsak organisert i parkeringskjeller under bebyggelse og uteoppholdsareal, med innkjøring direkte fra Klokkerveien (bygg F) og internt i området (bygg B). Langs intern atkomstvei foreslås det tilrettelagt for kantsteinsparkering for gjester. Med intern kjørevei i randsonen av det nye boligområdet og atkomst til garasjekjeller via intern atkomstvei og Klokkerveien, vil det meste av boligområdet fremstå som bilfritt.



Perspektiv viser skissert bebyggelse langs Klokkerveien og innkjøring til garasjeanlegg i 2 plan under bygg F.

Uteoppholdsareal

I gjeldende regulering er krav til MUA = 20 m² pr bolig, og 300 m² nærlekeplass pr 50 boenheter, hvor uteareal/grøntområder på lokk, terrasser/balkong (>5m²) og takterrasser tillates medregnet. Med boligområdets størrelse og skissert utforming av området med god avstand mellom bebyggelsen, vil fremtidige beboerne få god tilgang til store og varierte uteoppholdsareal/grøntområder med avskjermet beliggenhet og gode lys- og solforhold. Som det fremgår av overordnet illustrasjon-/utomhusplan (vedlegg 3) vil det i tillegg til torg/møteplasser kunne tilrettelegges for store og sammenhengende lek og oppholdsareal mellom bebyggelsen. Krav til innpassing av lekeplass/oppholdsareal på 300 m² pr 50 boenheter vil være godt ivaretatt.



Foreløpig illustrasjons-/utomhusplan viser overordnet utforming og tilgang på utomhusanlegg innenfor felt BB1.

Gangforbindelser

I samråd med kommunen foreslås det etablert ensidig fortau på sørsiden av Klokkerveien, med tilknytning til gangforbindelse langs Aurveien. Med foreslått forskyvning av fortau og kjørevei langs Klokkerveien vil det ikke lenger være behov for større inngrep i tiliggende bebygde villatomter, slik gjeldende områderegulering legger opp til.

Status ift. illustrasjonsmateriale:

Vedlagte illustrasjoner/mulighetsstudie i forhold til utvikling av området er å betrakte som foreløpig, da videre arbeid med utforming av boligområdet og leilighetsbebyggelsen/bygningsstruktur, byggehøyder, utomhusanlegg, gangforbindelser parkering, avkjørsler/atkomstforbindelser mv vil inngå som en vesentlig del av forestående planprosess og detaljregulering.

6. Vurdering av krav til konsekvensutredning

Planarbeidet og foreslått utvikling for Aurveien 26 mfl. er i samsvar med kommuneplanens arealdel og overordnede føringer om fortetting/boligutvikling i Aursmoen sentrum, og er vurdert at ikke utløser krav om konsekvensutredning. (Konf referat fra oppstartsmøte, vedlegg 5)

Planområdet omfatter i hovedsak transformasjon/boligutvikling i tilknytning til bebygd næringseiendom, og vil ikke medføre vesentlige konsekvenser for naturtyper og grøntområder med særskilt interesse eller bevaringsverdig. Eksisterende næringsbebyggelse har ingen særskilt bevaringsinteresse, og er forutsatt revet. Fortetting og boligutvikling med høy arealutnyttelse på sentrale utbyggingstomter er også i samsvar med nasjonale og regionale føringer for samordnet areal og transportplanlegging.

7. Videre planprosess

Planprosess og videre planarbeid vil bli gjennomført i nær dialog med forvaltningsavdelingen i kommunen. Det vil også bli avholde møter med avdeling for vei, vann/avløp, barnerepresentanten samt andre berørte fagetater og grunneiere.

Nærmere opplysninger om planarbeidet kan fås ved henvendelse til Enerhaugen Arkitektkontor AS v/ Rune Slaastad. Varsel om oppstart av reguleringsarbeidet blir kunngjort i Indre Akershus Blad 22. oktober, (vedlegg 4). Varslingsdokumentene inkl. referat fra oppstartsmøte og innsendt planinitiativ vil i varslingsperioden være tilgjengelige på kommunes hjemmeside. <https://www.aurskog-holand.kommune.no/innhold/politikk-og-planer/planer/reguleringsplaner/varsel-om-oppstart-av-reguleringsplaner/>

Innspill/merknader til saken rettes til Enerhaugen Arkitektkontor AS, pb. 6645 Rodeløkka, 0502 Oslo, ved Rune Slaastad (tlf. 91519632) eller post@enerhaugen.com innen 22. november 2021. Kopi sendes til Aurskog-Høland kommune, Rådhusveien 3, 1940 Bjørkelangen, eller postmottak@ahk.kommune.no.

Innspill/merknader til saken merkes «Detaljregulering Aurveien 26 m.fl.»

Det oppfordres til konkrete innspill allerede ved varsel om oppstart, slik at de kan søkes ivarettatt i videre planarbeid.

Med vennlig hilsen

Enerhaugen Arkitektkontor AS

Rune Slaastad

Arealplanlegger/jordskifte kandidat

Vedlegg

1. Avgrensning av planområdet, Aurveien 26-34
2. Overordnet planskisse_Aurveien 26-34_A2-L (1-1000)
3. Overordnet illustrasjon-/utomhusplan_Aurveien 26_A1-L.1-400
4. Annonse/kunngjøring i Indre Akershus Blad

Dokumenter tilgjengelig på kommunens hjemmeside:

5. Referat fra oppstartsmøte
6. Planinitiativ med planskisse innsendt ved anmodning om oppstart av planarbeid (30.07.2021)